ΛΛ

SCHWAIKHEIM

REMS-MURR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

SCHÖNBÜHLSTRASSE UND WESTSEITE DER ZIEGELSTRASSE

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom	08.12.1986
Baunutzungsverordnung(BauNVO)	in der Fassung vom	15.09.1977
	geändert durch Verordnung v.	19.12.1986
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom	28.11.1983
	geändert durch Gesetz vom	01.04.1985
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom	30.07.1981

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	nach § 2 (1)	BauGB	am	27. Jan. 1987
Bekanntmachung	nach § 2 (1)	BauGB	am	8. Jan. 1988
Beteiligung der Bürger (Anhörung)	nach § 3 (1)	BauGB	am	20. Jan. 1988
Auslegungsbeschluß	nach § 3 (2)	BauGB	am	28. Juni 1988 / 8. Juli 1988 / 8. Aug. 198
öffentliche Auslegung			vom	und vom 21. Okt. 1988 bis 21. Nov. 198
Satzungsbeschluß	nach § 10	BauGB	am	23. Mai 1989
Anzeigeverfahren	nach § 11 (3)	BauGB	am	24. Juli 1989
Inkrafttreten	nach § 12	BauGB	am	19. Okt. 1989

Aufgestellt am 27.09.1988 / 23.01.1989

Schwaikheim, den 23. Mai 1989

Bürgermeister

GEMEINDE SCHWAIKHEIM * REMS-MURR-KREIS *

BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNBÜHLSTRASSE UND
WESTSEITE DER ZIEGELSTRASSE"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

1.1.2 Im Baugebiet MI_1 sind die in § 6 Abs. 2 Ziff.1 bis 6 aufgeführten Nutzungen zulässig.

1.1.3 In den Baugebieten MI_2 und MI_3 sind nur gewerblich genutzte Gebäude im Sinne von § 6 Abs.2 Ziff.4 BauNVO zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Festsetzungen nach §§ 16-20 BauNVO entsprechend den Planeintragungen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB)

1.4.1 Festsetzungen entsprechend den Planeintragungen nach § 23 Abs.1 und 3 BauNVO.

1.4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und überdachten Sitzplätzen bis zu 1.80 m ist gem. § 23 Abs.3 BauNVO zulässig, soweit § 6 Abs.4 LBO eingehalten wird. Dies gilt nicht in dem von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 4.00 m breiten Geländestreifen entlang des Zipfelbaches.

1.4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind solche Nebenanlagen zulässig, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften keine Gebäude darstellen. Außerdem können auch überdachte Sitzplätze und überdachte Wäschetrockenplätze und im Gebiet MI_1 Kleintierställe mit einer Grundfläche bis zu 12 qm zugelassen werden (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.5.1 Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Plan eingetragenen Firstrichtungen.

1.6 Gebäudehöhen und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs.3 BauNVO)

1.6.1 Max. Gebäudehöhen nach den im Plan eingetragenen maximalen Trauf-und Firsthöhen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der sonst überbaubaren Flächen zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO ist insoweit ausgeschlossen.

1.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

1.8.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0.60 m über Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Das höherliegende Gelände ist entsprechend abzutragen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

1.9.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Anliegern als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken zu dulden, desgl. erforderliche Stützmauern samt Fundamenten für die Ausführung der im Bebauungsplan festgelegten Stützmauern entlang von Verkehrsflächen.

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB)

1.10.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.

1.10.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB u. § 73 LBO)

2.1 Dachformen

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Planeintragungen.

2.1.2 Dacheindeckungen der Satteldächer mit dunkelbraunem bis rotbraunem kleinformatigem Eindeckungsmaterial (Ziegelgröße).

2.1.3 Dachaufbauten sind bei Dachneigungen über 35° bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zur seitlichen Dachkante muß mindestens 2.00 m betragen.

2.1.4 Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

2.1.5 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, müssen ein Flachdach mit maximal 2° Dachneigung oder ein Satteldach mit mindestens 25° Dachneigung erhalten.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Putze, Holz, Klinker und Sichtbeton in gedeckter Farbe zulässig. Grelles Weiß und Schwarz sind nicht zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze
(§ 39 LBO und § 73 Abs.1 Nr.1 und Nr.5 LBO)

2.3.1 Jeder Bauherr ist verpflichtet, für jedes Baugrundstück Stellplätze und Garagen herzustellen. Im Plangebiet gelten pro Wohnung 1.5 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze.

2.3.2 Bergseitige Garagen sind, soweit es das Gelände erlaubt, anzufüllen und mit Erde zu überdecken.

2.4 Geländeveränderungen (§ 11 Abs.2 Nr.1 LBO)

2.4.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis +/- 0.50 m.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

2.5.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Vorgartenmauern bis maximal 0.30 m Höhe und dahinterliegenden Hecken oder Strauchgruppen zulässig. Für Einfriedungen entlang der Nachbargrenzen gelten die Bestimmungen der LBO. Wo das Gelände Stützmauern erfordert, sind diese auf den Grundstücken bis maximal 1.00 m Höhe auszuführen. Mehrhöhen sind auf den Grundstücksflächen abzuböschen.

2.5.2 Geschlossene Einfriedungen, ausgenommen notwendige Stützmauern, sind nicht zulässig.

2.5.3 Einfriedungen und Stützmauern sind nicht zulässig in dem von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 4.00 m breiten Geländestreifen entlang des Zipfelbaches.

3. Hinweise

3.1 Für die Garagen sind Fußbodenhöhen im Baugesuch anzugeben. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die Höhenlage benachbarter Grenzgaragen sind entsprechend dem Straßengefälle aufeinander abzustimmen.
Wird die Garagenfußbodenhöhe höher als das Straßenniveau festgesetzt, darf die maximale Steigung im Mittel nicht mehr als 3% betragen.

3.2 Für sämtliche Bauvorhaben sind mit dem Baugesuch Geländeschnitte und erforderlichenfalls Straßenabwicklungen einzureichen.

3.3 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen ist im Baugesuch anzugeben.